

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016
Ausschuss Soziales und Senioren	14.04.2016

### **Fortsetzung des abgestimmten Belegungsmanagements für die geförderten Wohnungen Kölns**

Im Rahmen einer gemeinsamen Pressekonferenz hat Oberbürgermeisterin Reker am 02.03.2016 mit Verantwortlichen des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 sowie der ag köln Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V. eine neue Belegungsvereinbarung für die geförderten Wohnungen unterzeichnet und in Kraft gesetzt. Hintergrund der neuen Vereinbarung sind die positiven Erfahrungen mit der Belegungsvereinbarung aus 2009 sowie die inzwischen veränderten Rechtsgrundlagen.

Die Kooperationspartner der Stadt vereinen als Dachverbände eine Vielzahl der auf dem Kölner Wohnungsmarkt aktiven Wohnungsunternehmen und stützen in hohem Maße die etablierte Zusammenarbeit mit der Stadt Köln bei der Wohnversorgung.

Auf die als Anlage beigefügte Belegungsvereinbarung wird aufmerksam gemacht. Die wesentlichen Vorteile der hiermit geregelten Belegungssteuerung der geförderten Bestands- und Neubauwohnungen ergeben sich aus der Nähe der Vermieter/innen zu ihren Objekten sowie der schnelleren Vermietung bzw. Wiedervermietung der geförderten Wohnungen. Den rechtlichen Raum für die Vereinbarung bietet das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

#### § 17 Abs. 4, Satz 4:

„Von der Ausübung des Benennungsrechts kann abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte aufgrund einer Belegungsvereinbarung oder Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen durch eine Vergabe des geförderten Wohnraums in eigener Verantwortung mitwirkt oder in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich ist, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen“.

Aufgrund der neuen Vereinbarung können Kölner Wohnungsbauunternehmen auch in den nächsten fünf Jahren planbar davon ausgehen, dass die Stadt Köln ihren Vermietungsvorschlägen folgen wird. Die Stadt wird von den ihr aus der Wohnraumförderung resultierenden Belegungsrechten keinen Gebrauch machen. Voraussetzung bleibt allerdings, dass die Vermieter/innen wohnberechtigte Haushalte vorschlagen, also Haushalte, deren Einkommen sich innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen bewegt (Wohnberechtigungsschein-Inhaber / WBS).

Fortbestehen bleibt auch das Angebot des Amtes für Wohnungswesen, den Vermieter/innen auf ihren Wunsch hin registrierte Wohnungsuchende zu benennen sowie die gegenseitige Bereitschaft zu einzelfallbezogenen Abstimmungen. Dies betrifft insbesondere Haushalte mit dringlichem Wohnungsbedarf sowie gesetzlich besonders Unterstützungsbedürftige, wie z.B. Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Ältere und Behinderte. Die Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen ist vielen Vermie-

ter/innen auch immer wieder wichtig, weil dort teilweise Informationen vorliegen, die ihnen bei der Mieterauswahl helfen. Zudem gibt es auch Vermieter/innen, die trotz Belegungsvereinbarung gerne die städtische Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen und sich geeignete Wohnungsuchende nennen lassen.

Die praktischen Vorteile bei der Wohnungsbelegung, die sich seit der Vereinbarung von 2009 gezeigt haben, sind insbesondere:

- Wohnberechtigte können sich direkt an die Wohnraumanbieter/innen wenden
- der Entscheidungsprozess der Mieterauswahl wird beschleunigt
- im Falle wohnberechtigter Haushalte kann die Stadt zeitnah genehmigen
- die Belegung erfolgt im Einvernehmen mit dem Vermieter
- die bedarfsgerechte Wohnversorgung der Wohnberechtigten wird unterstützt
- die Mieterauswahl durch die Vermieter/innen wirkt positiv auf die Mieterstrukturen
- fluktuationsbedingte Leerstände werden minimiert bzw. verkürzt

Im Ergebnis werden mietpreisgünstige Wohnungen schneller (wieder-)vermietet.

Die Fortführung der Belegungssteuerung auf der Basis der neuen Belegungsvereinbarung soll gleichzeitig mögliche Resthemmnisse auf Investorenseite gegenüber dem geförderten Wohnungsbau abbauen. Die mit der Vereinbarung fixierten weiten Spielräume in der Belegung ihrer Wohnungen in Kombination mit den lukrativen Förderkonditionen machen den geförderten Wohnungsbau für sie attraktiv und sollen weitere Investitionen in preiswerten Wohnraum anstoßen. Inzwischen sind nur noch rund 37.000 Wohnungen für WBS-Inhaber grundsätzlich zugänglich, weil viele ehemals geförderte Wohnungen nicht mehr den Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen.

Die Belegungsvereinbarung ist ein wichtiger Baustein dafür, dass sich die gewerbliche und die private Wohnungswirtschaft dem Thema „Geförderter Mietwohnungsbau“ und der Wohnversorgung wirtschaftlicher schwächerer Haushalte verbunden fühlen und die Ressource der preiswerten Wohnungen in Köln wieder ausgebaut wird.

Auf die ebenfalls beigelegte Pressemitteilung der Stadt Köln vom 02.03.2016 wird aufmerksam gemacht.

Anlage  
Belegungsvereinbarung 2016  
Pressemitteilung

In Vertretung

gez. Klug